

Informação	1474 / 24/08/2021
PROCESSO	2021/150.10.400/4
PARA	Luis António Abelho Sobreira Vitorino
ASSUNTO	Plano de Pormenor - Plano de Intervenção em Espaço Rústico - Conjunto Turístico com Estabelecimento Hoteleiro, Aldeamento Turístico e Campo de Golfe - Prado

Exmº Srº Presidente da Câmara Municipal de Marvão

Nos termos do disposto na deliberação camarária, na sua reunião ordinária, realizada no dia 7 de Setembro de 2020, foi deliberado por unanimidade, aprovar a minuta de contrato para planeamento – Quinta do Prado, a celebrar com a Imobiliária Futuro e Progresso, Lda., no âmbito da elaboração de Plano de Pormenor, na modalidade específica de Plano de Intervenção em Espaço Rústico, com os fundamentos constantes dos respetivos considerando inseridos no contrato.

Perante a assinatura deste contrato para planeamento e nos termos constantes do Plano Plurianual de Investimento para o corrente ano, propõe-se o início do procedimento para a Elaboração do Plano de Intervenção em Espaço Rústico - Conjunto Turístico com Estabelecimento Hoteleiro, Aldeamento Turístico e Campo de Golfe – Prado.

1. Enquadramento legal

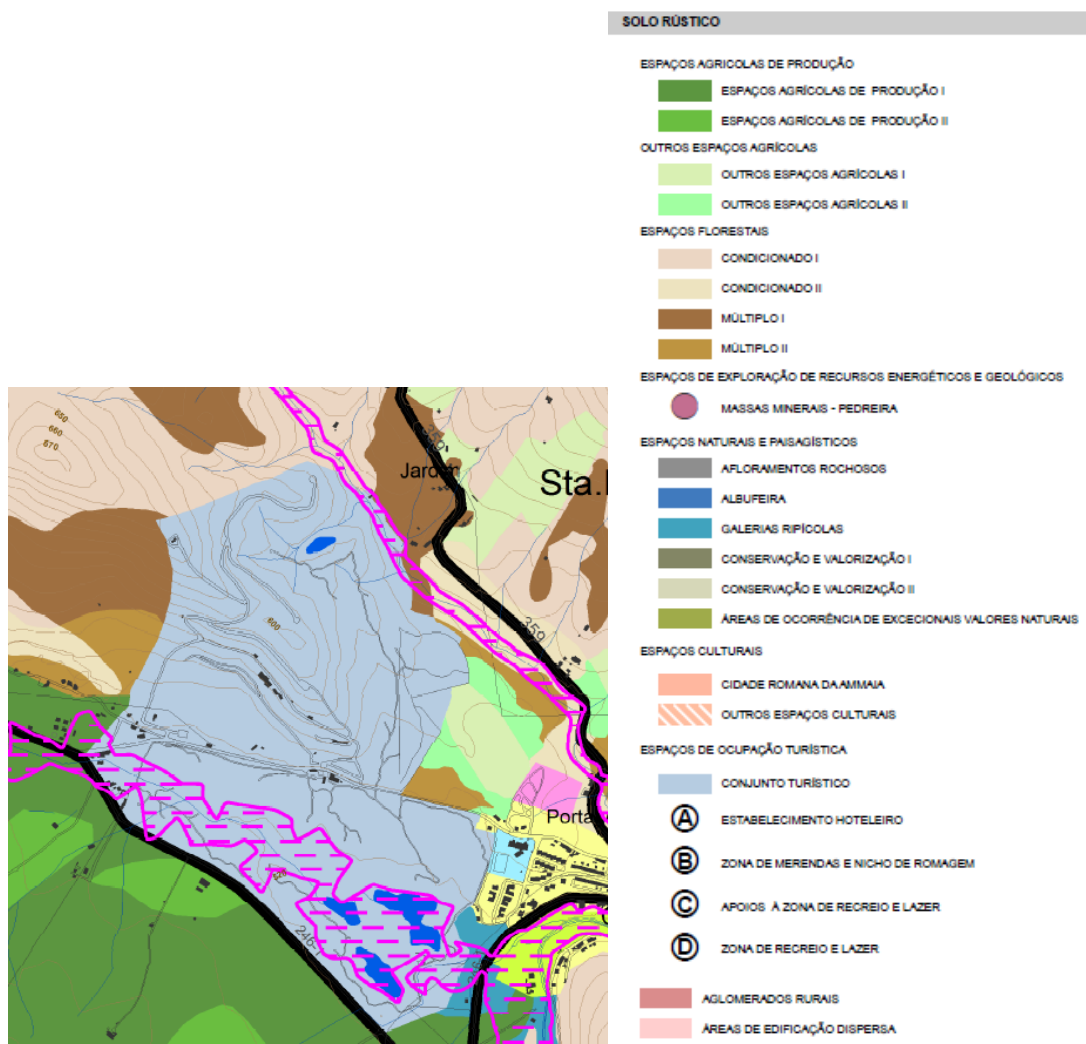
O presente documento consubstancia os Termos de Referência para o Plano de Pormenor na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, do Conjunto Turístico, com Estabelecimento Hoteleiro, Aldeamento Turístico (a reabilitar) e campo de golfe (existente), localizado no Prado, freguesia de S. Salvador da Aramenha, e constitui na íntegra a síntese dos fundamentos justificativos para a elaboração, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 79.º, 80.º e 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, bem como no artigo 47.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, publicada através da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

Relativamente aos Instrumentos de Gestão Territorial de índole municipal, o Conjunto Turístico que será objeto deste PIER, é enquadrado pelo Plano Diretor Municipal de Marvão (**PDM**), publicado na 1.ª série do Diário da República, n.º 83, de 30 de abril, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 47/2018.

Ao nível do modelo de desenvolvimento preconizado na Planta de Ordenamento do PDM, o espaço de referência encontra-se classificado como Solo Rústico, na categoria de Espaços de Ocupação Turística – Conjunto Turístico, nos termos do artigo 54.º do Regulamento.

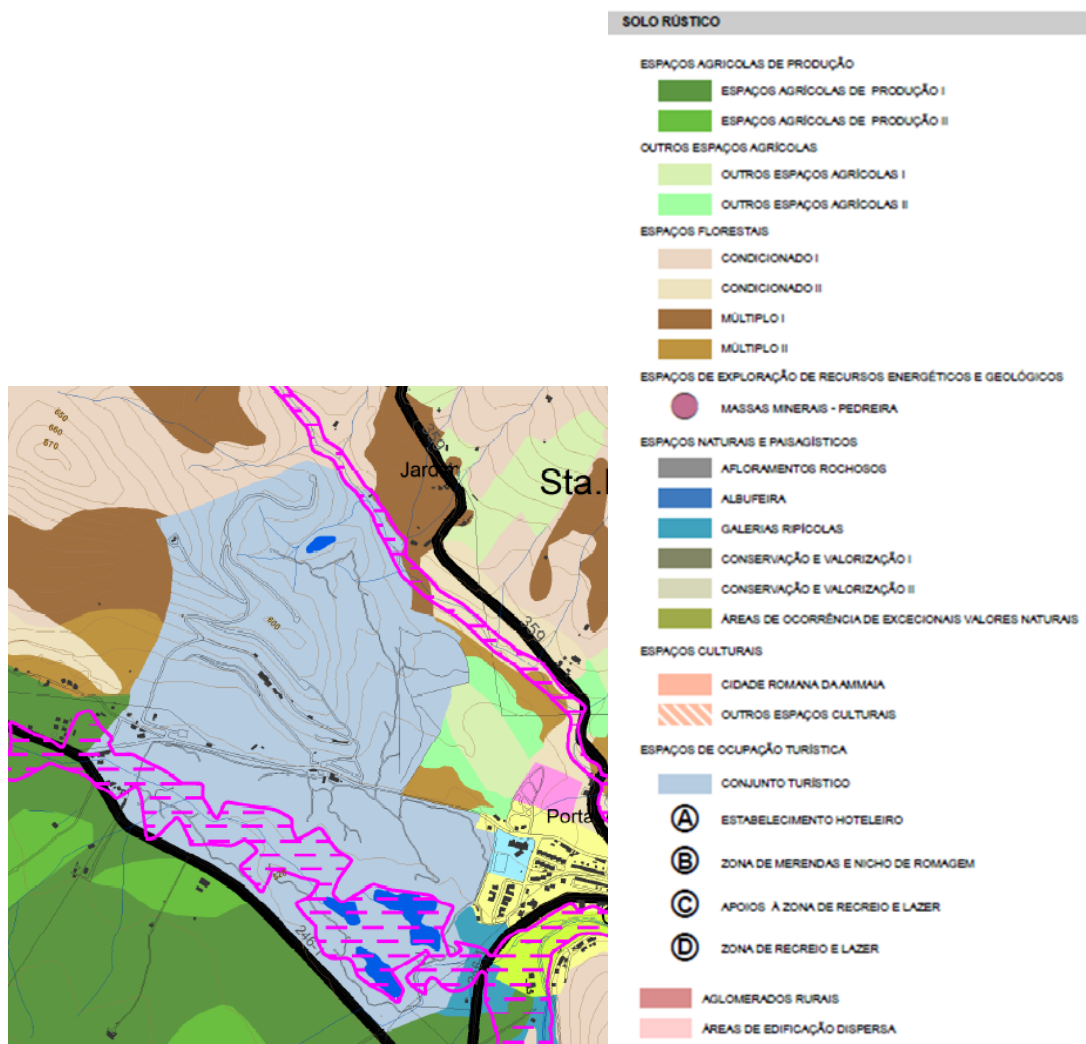
Paralelamente, a zona do Prado, Freguesia de S. Salvador da Aramenha está ainda abrangida pela Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamento Hidroagrícola da Apartadura, em Áreas Florestais Percorridas por Incêndio, ICNF – Parque Natural da Serra de São Mamede e Outras Condicionantes.



3. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

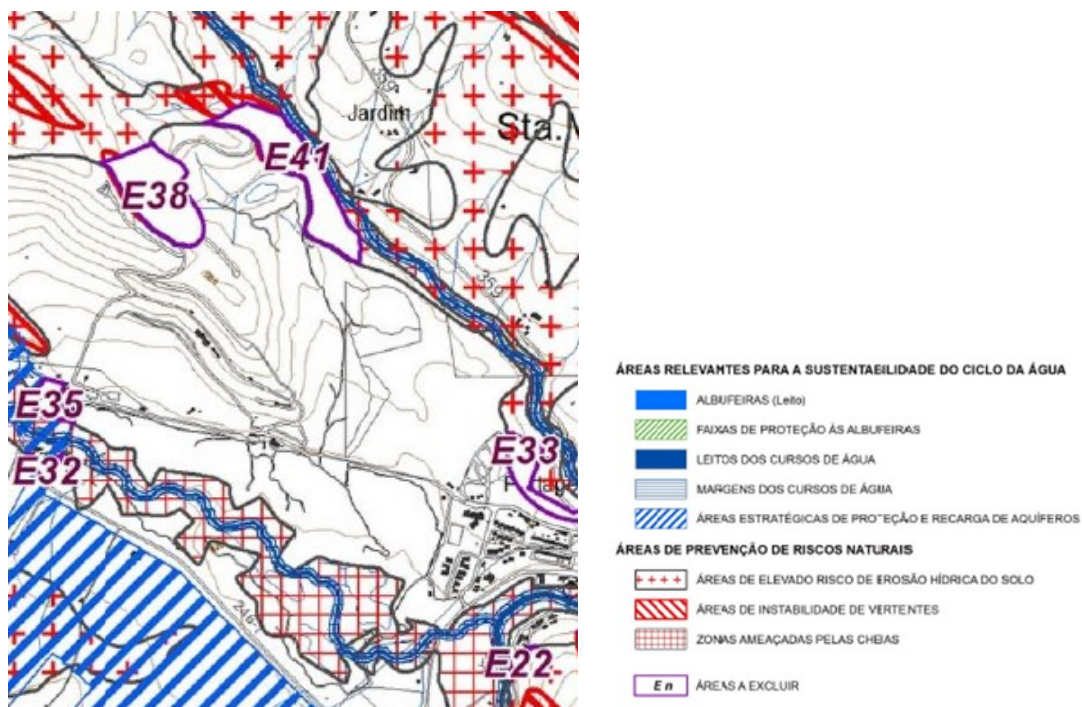
A Planta de Ordenamento do PDM de Marvão classifica a Área de intervenção em Solo Rústico, na Categoria de Espaços de Ocupação Turística – Conjunto Turístico, nos termos do artigo 54.º do Regulamento do PDM.

Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Marvão



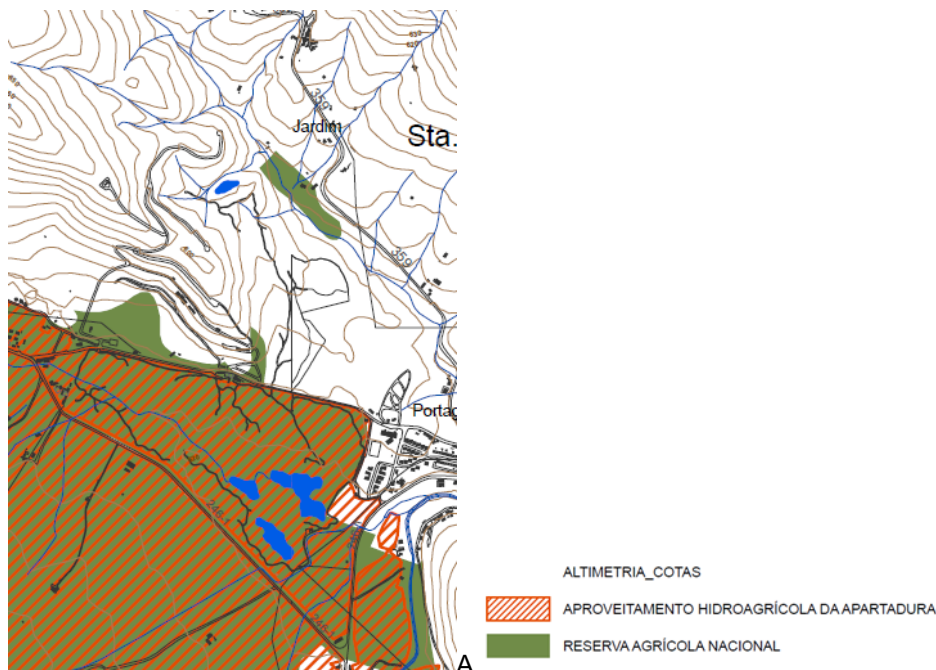
A Planta de Condicionantes da Reserva Ecológica Nacional do Município de Marvão, tem áreas desta zona integrantes da REN e outra que foram objeto de exclusão tendo em conta o fim a que se destinam, aplicando-se o disposto na subalínea i) da alínea d) do nº1 do artº 5º do Regulamento do PDM de Marvão.

Extrato da Planta de Condicionantes da REN do Município de Marvão



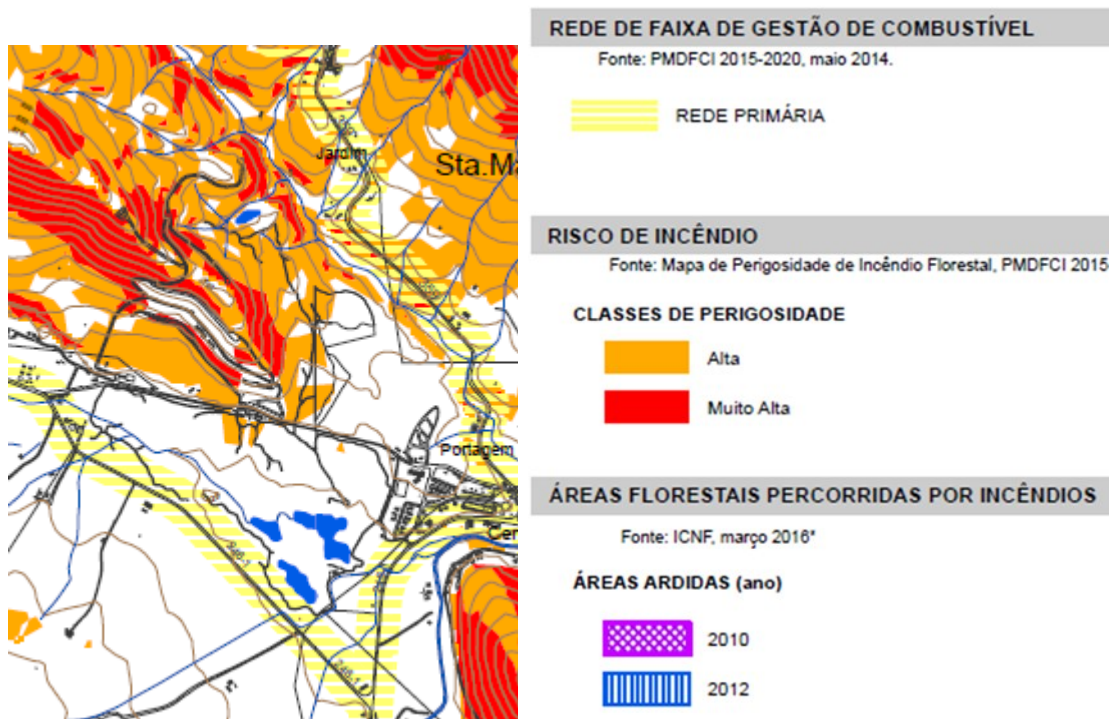
A Planta de Condicionantes da Reserva Agrícola Nacional e do Aproveitamento Hidroagrícola da Apartadura, tem áreas desta zona integrantes da RAN e do Aproveitamento Hidroagrícola da Apartadura, aplicando-se o disposto nas subalíneas i) e ii) da alínea c) do nº1 do artº 5º, artºs 30º, 31º e 32º do Regulamento do PDM de Marvão.

Extrato da Planta de Ordenamento da RAN e do Aproveitamento Hidroagrícola da Apartadura do PDM de Marvão



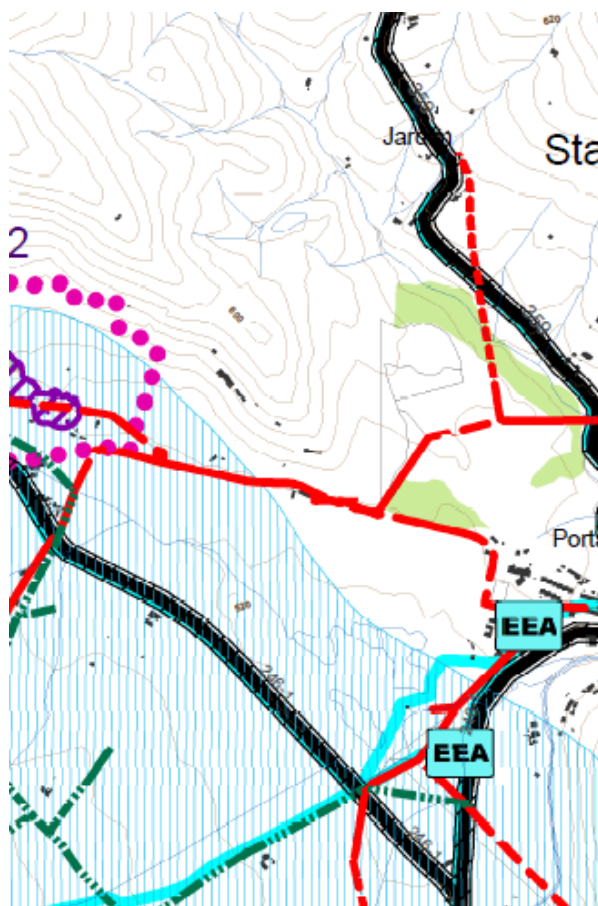
A Planta de Condicionantes de Risco de Incêndio e áreas Florestais de Risco de Incêndio, articulado com o PMDFCI, tem áreas desta zona integrantes nestas classes de risco, aplicando-se o disposto nas subalíneas v), vi) e viii) da alínea c) do nº1 do artº 5º e o artº 10º do Regulamento do PDM de Marvão.

Extrato da Planta de Risco de Incêndio do PDM de Marvão



Dado todo o município de Marvão estar no interior do Parque Natural da Serra de S. Mamede a esta área aplica-se o disposto nas subalíneas ii) e iii) da alínea d) do nº1 do artº 5º, artº 6º e artº 7º do Regulamento do PDM de Marvão.






A Planta de Outras condicionantes do PDM de Marvão identifica para esta zona várias condicionantes a nível do Património Classificado aplicando-se a alínea i2) da subalínea i) da alínea a) do nº2 do artº 5º, artºs 12º, 13º, 14º e 15º do Regulamento do PDM de Marvão. Aplicam-se ainda condicionantes de Infraestruturas, nomeadamente de rede de abastecimento de água aplicando-se a alínea a) do nº3 do artº 5º do Regulamento do PDM de Marvão, da rede elétrica aplicando-se a alínea c) do nº3 do artº 5º do Regulamento do PDM de Marvão, da rede rodoviária nacional e municipal aplicando-se as alíneas d) e e) do nº3 do artº 5º do Regulamento do PDM de Marvão.



INFRAESTRUTURAS

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Diário da República, 2.ª série; N.º 175; Despacho 23 037.8EOTO/2008, de 10 de setembro


-  ADUTORA (E RESPECTIVA FAIXA DE PROTEÇÃO)
-  ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
-  ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA
-  PONTO DE ENTREGA
-  RESERVATÓRIOS

REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

Diário da República, 2.ª série; N.º 23; Despacho 2 669.8EOTO/2008, de 1 de fevereiro


-  CONDUTORA (E RESPECTIVA FAIXA DE PROTEÇÃO)
-  ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS

REDE ELÉTRICA




-  MÉDIA TENSÃO

REDE RODOVÁRIA

REDE NACIONAL COMPLEMENTAR

-  ESTRADAS NACIONAIS: EN 246-1, EN 359, EN 359-6
- Zona Non Aedificandi - Lei nº 34/2015, de 27 de abril

REDE MUNICIPAL

-  ESTRADAS NACIONAIS DESCLASSIFICADAS SOB A JURISDIÇÃO DA CM MARVÃO: EN359, EN359-6
- Zona Non Aedificandi - Lei nº 34/2015, de 27 de abril
-  ESTRADAS MUNICIPAIS
- Zona Non Aedificandi - Lei nº 2110/1961, de 10 de agosto
-  CAMINHOS MUNICIPAIS
- Zona Non Aedificandi - Lei nº 2110/1961, de 10 de agosto



RECURSOS NATURAIS

RECURSOS HÍDRICOS

DOMÍNIO HÍDRICO






-  LEITOS E MARGENS DE CURSOS DE ÁGUA

ALBUFERAS DE ÁGUAS PÚBLICAS



-  ALBUFERA E RESPECTIVAS MARGENS
- Diário da República, 1.ª série; N.º 94; Portaria nº 522/2009, de 15 de maio
-  ZONA DE PROTEÇÃO
- Diário da República, 1.ª série; N.º 289; ROM nº 188/2003, de 15 de dezembro

CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS PARA ABASTECIMENTO PÚBLICO




Diário da República, 1.ª série; N.º 131; Portaria nº 209/2012, de 9 de julho

-  CAPTAÇÕES DE OLHOS DE ÁGUA (JK3, JK4, JK5 e RA6)
-  PERÍMETRO DE PROTEÇÃO DA CAPTAÇÃO DE OLHOS DE ÁGUA
-  ZONA DE PROTEÇÃO IMEDIATA
-  ZONA DE PROTEÇÃO INTERMÉDIA
-  ZONA DE PROTEÇÃO ALARGADA


RECURSOS GEOLÓGICOS

-  PEDREIRA
-  ÁREAS DE SALVAGUARDA DO URÂNIO




RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

-  OBRAS DE APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA - Conduta do sistema da Apartadura
-  MONTADOS DE QUERCUS SPP. DE FOLHA PERENE
-  ÁRVORE DE INTERESSE PÚBLICO
- Alameda de Fraxinus angustifolia Vahl
- Diário da República, 2.ª série; N.º 46; Aviso DGR/97, de 24 de fevereiro

RECURSOS ECOLÓGICOS

-  REDE NATURA 2000 - SÍTIO DE IMPORTÂNCIA COMUNITÁRIA - SÃO MAMEDE - PFCO0207
- ÁREA PROTEGIDA - PARQUE NATURAL DA SERRA DE SÃO MAMEDE

PATRIMÓNIO

-  IMÓVEL CLASSIFICADO
-  ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO
-  ZONA DE PROTEÇÃO (50 metros)

4. Enquadramento Territorial

A zona definida para objeto deste PIER, localiza-se na zona do Prado, freguesia de S. Salvador da Aramenha, a poente da zona urbana da Portagem.

O acesso a esta área de intervenção faz-se através do Caminho Municipal sem nome designado Caminho do Monte Pobre, que divide o Campo de Golfe existente do Aldeamento Turístico a recuperar e do equipamento hoteleiro a construir.

5. Oportunidade da Elaboração do Plano

O paradigma inerente ao planeamento e ordenamento do território consagrado na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e, subsequentemente, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aponta a possibilidade de formação de contratos para planeamento entre as Câmaras Municipais e os interessados, sem prejuízo da garantia de subsistência dos poderes públicos municipais, na sua plenitude.

O PDM não apresenta quaisquer Unidade Operativa de Planeamento e Gestão nem Unidade de Execução para o espaço em questão. No entanto, identificada em sede de Comissão de acompanhamento, uma incompatibilidade pelo facto do POPNSSM apenas integrar, na sua planta de síntese, a área correspondente ao campo de golfe do espaço turístico, quando este inclui também outras instalações, conforme dispõe o artº 54º do Regulamento do PDM e nos termos já previstos no PDM de Marvão de 1994, a mesma foi ratificada em sede de Conselhos de Ministros pela Resolução de Conselho de Ministros nº 47/2018, de 30 de abril de 2018.

É assim que com a aprovação da revisão do PDM de Marvão, o Espaço Turístico da Portagem foi alargado de modo a que nos termos dos artºs 53º e 54º do Regulamento do PDM de Marvão fosse identificado o Conjunto Turístico junto à Portagem como um dos espaços de ocupação turística o qual corresponde à área integrada pelo espaço de golfe e conjunto de edificações existentes, inacabadas tendo subjacente um projeto de turismo integrado com vista à sua reabilitação num contexto de turismo sustentável, respeitando o forte valor patrimonial e paisagístico em que se insere e visando contribuir para a dinamização económica e social local.

O interesse demonstrado pelo desenvolvimento do Aldeamento Turístico e para a construção de uma nova unidade Hoteleira, associados ao Campo de Golfe, enquadra-se nos objetivos genéricos defendidos para o solo rural. Nesse sentido, o interesse privado parece aliar-se ao interesse da autarquia, sobretudo no que concerne à preservação dos valores em presença – patrimoniais, culturais, sociais, entre outros.

Desta conjugação de interesses resulta a celebração de um contrato para planeamento, nos termos e efeitos previstos no RJIGT.

6. Base programática para o desenvolvimento do PIER

O Plano de Intervenção no Espaço Rústico para o Conjunto Turístico da zona do Prado, freguesia de S. Salvador da Aramenha, tem como principal propósito o estabelecimento de regras relativas ao desenvolvimento de um projeto turístico, no quadro dos empreendimentos turísticos permitidos pelo PDM em solo rural, no qual é previsto a instalação de um estabelecimento hoteleiro com a classificação mínima de 4 estrelas, a reabilitação do aldeamento turístico, associados ao campo de golfe existente.

Para além destas valências, o PIER deverá aludir ao desenvolvimento e adequação da ocupação geral com a desejável valorização ambiental e paisagística, de índole paisagística e cultural.

De forma a possibilitar o programa mencionado, o PIER determinará a localização e as regras de construção de novas edificações, e da reconstrução, alteração, ampliação ou demolição das edificações existentes, assim como a implantação e/ou reformulação de infraestruturas necessárias ao desenvolvimento das atividades preconizadas no plano, numa ótica de respeito pelos valores naturais e culturais em presença na área objeto do plano, nos termos do artigo 54.º do Regulamento do PDM.

De igual modo, as ações de valorização e potenciação do espaço rural terão em conta as características ambientais e etnográficas do local.

As opções consagradas no PIER respeitarão integralmente uma correta inserção urbanística e paisagística, nomeadamente no que se refere à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, implantação e configuração volumétrica das edificações, nos termos do artigo 54.º do Regulamento do PDM.

O Plano atenderá aos objetivos genéricos preconizados no PDM, não só no que concerne aos fatores de potencial dinamismo a valorizar – diversificação da oferta turística com base nas potencialidades naturais e culturais do concelho – mas também no que diz respeito às condicionantes fundamentais a minimizar - redução do investimento privado e implementação de procedimentos que constituam barreiras à concretização de novos projetos, resultando na inibição do crescimento e desenvolvimento da região.

No seguimento da Linha Estratégica de Desenvolvimento relacionada com o Turismo, Conhecimento e Inovação, o PIER, nas suas múltiplas valências, deverá contribuir para a melhoria competitiva e diversificação das atividades turísticas do concelho. Este objetivo atende ao princípio inerente ao reequilíbrio territorial do município, mediante a revitalização do espaço em causa.

O desenvolvimento deste PIER deverá fomentar a revitalização da área a ele afeta e, se possível, criar sinergias capazes de alavancar, nas áreas circundantes, mecanismos de estímulo e valorização que permitam fazer ressurgir as funções características do solo rural.

A Área de Intervenção do PIER do Conjunto Turístico, inclui os seguintes prédios:

Os artigos em vigor que pertencem à imobiliária e são os que estão indicados no protocolo:

- O campo do Golf corresponde ao Artigo 1985 da freguesia de São Salvador da Aramenha (anterior Artigo 205 C).
- O empreendimento turístico corresponde aos Artigos 2005 e 2006 urbanos da freguesia de São Salvador da Aramenha (anterior 207 C) e inclui ainda os Artigos 102 urbano; 1924 urbano e 67 e 68 rústicos da secção C.

A eventual inclusão de prédios e parcelas de terrenos adjacentes à Área de Intervenção acima descrita, bem como a exclusão de parcelas que dela fazem parte, deve ser aferida nas diversas fases de elaboração do PIER. Assim, a Área de Intervenção pode ser ajustada por proposta da equipa do plano.

7. Conteúdo material e documental do plano

O conteúdo material do PIER é o constante do disposto no artigo 102.º do RJIGT, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente o cumprimento do

Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro) e a Avaliação Ambiental Estratégica (Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, alterado pelo Dec-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio) se aplicável. Por se tratar de uma modalidade específica de Plano de Pormenor, o PIER pode adotar outro conteúdo material.

O conteúdo documental do PIER está definido no artigo 107.º do RJIGT, podendo o mesmo ser ajustado, de forma fundamentada, nos termos deste regime jurídico.

8. Fases e prazos para a elaboração do plano

O prazo para a execução dos trabalhos é 180 (cento e oitenta) dias, excluindo-se os tempos de apreciação por parte da Câmara Municipal e demais entidades, assim como aqueles que resultam de trâmites legais, de acordo com o seguinte faseamento:

- 1.º Fase: Caracterização/Diagnóstico/Proposta base..... 40 dias
- 2.º Fase: Proposta de Plano..... 100 dias
- 3.º Fase: Versão Final do Plano..... 40 dias

A equipa técnica do plano fica obrigada a introduzir todas as retificações decorrentes da tramitação legal, em qualquer das fases, até à sua publicação em Diário da República.

Aos prazos definidos acrescem os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, em conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O Município de Marvão fornece a cartografia à escala 1/2000, para a apresentação e elaboração do presente plano.

Nos termos do disposto no n.º1 do art.º76 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, coloca-se à consideração de V.Ex.ª propor à Exm.ª Câmara Municipal a decisão de elaboração do plano, o estabelecimento dos prazos para a sua elaboração e a indicação do período de participação.

Esta deliberação deverá ser publicada no Diário da República nos termos da alínea c) do n.º4 do art.º 191 do RJIGT.

Deverá ainda propor-se à Exm.ª Câmara Municipal a solicitação de parecer à CCDRA, sobre o âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no relatório ambiental, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 78 do RJIGT.

À consideração superior e da Exm.ª Câmara Municipal.

Maria Soledade Almeida Pires

(Divisão de Obras Ambiente e Qualidade de Vida)